

TANGGUNG GUGAT PENGEMBANG APARTEMEN YANG MENJUAL APARTEMEN YANG MASIH BELUM MENDAPATKAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

by Dedi Setyawan

Submission date: 22-May-2020 11:11PM (UTC+1000)

Submission ID: 1274699805

File name: 969-Article_Text-1654-1-10-20200203_sdh_cek.pdf (65.86K)

Word count: 2754

Character count: 18007

TANGGUNG GUGAT PENGEMBANG APARTEMEN YANG MENJUAL APARTEMEN YANG MASIH BELUM MENDAPATKAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

¹ Tutiek Retnowati, ² Sandra Novialita
^{1,2}Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Narotama
¹tutiek_retnowati@yahoo.com
²snovialita@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini mempunyai dua rumusan masalah, yakni Bagaimana perlindungan hukum konsumen yang membeli apartemen tidak memiliki izin bangunan dan Bagaimana kewajiban pengembang apartemen yang menjual apartemen yang masih memiliki tidak memperoleh izin bangunan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan legislasi dan pendekatan konsep. kesimpulan sebagai berikut: Perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli apartemen tidak memiliki izin bangunan, bahwa pengembang dalam membangun apartemen harus memenuhi persyaratan yang harus memiliki IMB. Pengembang membangun apartemen hingga level 25, sedangkan mereka tidak memiliki IMB (masih dalam proses mengajukan izin), telah memasarkan apartemen mereka, ketika Pemerintah Provinsi melarang pengembang apartemen membangun hingga ketinggian / level 20. Jadi itu menyakitkan pembeli yang telah membeli apartemen di tingkat itu. Konsumen dan pengembang telah terikat dalam perjanjian jual beli, sehingga kegagalan memberikan hak kepada konsumen untuk menuntut ganti rugi. Tanggung jawab pengembang apartemen yang menjual apartemen yang masih belum mendapatkan izin bangunan, bahwa pengembang yang gagal membangun, karena larangan dari Badan Pemerintah DKI, dapat dikatakan telah melakukan tindakan melanggar hukum. X Pengembang yang melakukan tindakan melanggar hukum, memberikan hak kepada konsumen sebagai bentuk perlindungan hukum untuk mendapatkan kompensasi.

Kata Kunci: *Akuntan, Pengembang Apartemen, Izin Mendirikan Bangunan*

1 ABSTRACT

Research entitled Liability for Apartments Developers Who Sell Apartments Who Still Have Not Got Building Permits, by addressing the issue How legal protection of consumers who buy an apartment does not have a building permit and How is the liability of apartment developers who sell apartments that still have not obtained a building permit. Research with the approach method of legislation and concept approach, obtained a conclusion as follows: Legal protection of consumers who buy an apartment does not have a building permit, that developers in building an apartment must meet the requirements of which must have IMB. Developers build apartments up to level 25, whereas they do not have an IMB (still in the process of applying for permits), have marketed their apartment, when the DKI Government prohibits apartment developers from building up to elevation / level 20. So it hurts buyers who have bought apartments at that level. Consumers and developers have been bound in the sale and purchase agreement, so that failure gives the right to the consumer to sue for damages. The liability of apartment developers who sell apartments that still do not get a building permit, that developers who failed to build, due to a ban from the DKI Government Agency, can be said to have committed unlawful acts. X Developers who commit unlawful acts, grant the consumer the right as a form of legal protection to obtain compensation.

Keywords: *Accountant, Apartment Developer, Building Permit*

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB menurut pasal 1 angka 1 Permenpera No. 05/PRT/M/2016 adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

IMB diperlukan dalam setiap membangun rumah bahwa dalam upaya tertib penyelenggaraan pendirian bangunan sesuai dengan tata ruang, perlu dilakukan pengendalian IMB, maka setiap pendirian bangunan harus terlebih dahulu mengajukan permohonan izin.

Pengembang yang membangun rumah dan dipasarkan, yang berarti antara pengembang dengan konsumen terikat dalam suatu hubungan hukum keperdataan, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik, disebut dengan prestasi. Mengenai bentuk prestasi, sebagaimana Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata), yang menentukan bahwa “perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Hal ini berarti bahwa wujud prestasi berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu”. Apabila salah satu pihak tidak berprestasi, maka sebagaimana pasal 1239 KUH Perdata, yang menentukan bahwa “tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”. Ketentuan pasal 1239 KUH Perdata dapat juga disebut wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai “tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”.¹ Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah *wanprestasi* apabila:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.

¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 20.

- b. ¹ Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.²

Dijumpai banyak apartemen yang baru dibangun, tetapi pengembang telah memasarkannya yang dikenal dengan *pre-project selling*, pemasaran produk properti sebelum dibangun (sistem indent), dalam pemasaran produk properti sudah marak dalam dua dekade terakhir ini, seiring dengan pertumbuhan industri properti di Indonesia. Alasan pengembang melakukan praktik *pre-project selling* adalah *test the water*. Mengetahui respon pasar atas produk properti yang akan dibangun. Dalam kenyataannya, praktik *pre-project selling* berpotensi menempatkan konsumen dalam situasi penuh resiko, ketika pengembang abal-abal hanya bermodalkan brosur dan maket mengumpulkan dana masyarakat dengan janji akan membangun produk properti.

Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (selanjutnya disingkat Pemda DKI), memberikan dispensasi kepada pengembang boleh memasarkan produk properti ketika IMB dalam proses, tetapi kebijakan ini berbuah malapetaka ketika IMB yang disetujui Pemda DKI berbeda dengan usulan pengembang. Seperti kasus X, pengembang mengajukan permohonan membangun apartemen 25 lantai, oleh Pemda DKI, dengan alasan keselamatan penerbangan, hanya disetujui 20 lantai. Padahal pada lantai 21 sampai dengan lantai 25 telah ada konsumen yang memesan lantai, sampai akhirnya Pemda DKI menghentikan dispensasi kepada pengembang untuk menjual produk properti yang IMB-nya masih dalam proses. Nomor keanggotaan pengembang dalam asosiasi perusahaan properti (REI). Dalam hal ada sengketa dengan pengembang, konsumen dapat meminta bantuan organisasi pengembang untuk melakukan mediasi.

Kasus lain konsumen properti Y, telah membayar lunas pesanan unit apartemen yang masih berupa gambar, tindakan konsumen membayar lunas produk properti yang masih berupa gambar/maket adalah sangat beresiko.

²Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2004, h. 45.

¹ Menurut pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disingkat UU No. 8 Tahun 1999, menentukan:

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
- (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.

Konsumen berhak untuk mendapatkan ganti kerugian berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, dan tenggang waktu yang diberikan hanya 7 (tujuh) hari sejak transaksi dan harus dapat membuktikan kesalahan pengembang.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa pengembang apartemen menjual apartemen yang belum memenuhi ketentuan adanya IMB dan keterbangunan 20 %, ketika tanggal realisasi pengembang tidak memenuhi kewajibannya

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah :

- a. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli apartemen belum memiliki ijin mendirikan bangunan ?
- b. Bagaimana tanggung gugat pengembang apartemen yang menjual apartemen yang masih belum mendapatkan izin mendirikan bangunan?

METODE PENELITIAN

Tipe penelitian dalam skripsi ini menggunakan tipe penelitian normatif. Penelitian hukum normatif menurut Peter Mahmud Marzuki yaitu "Suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi".³ Pada penelitian hukum jenis ini, acapkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma.⁴ Pendekatan yang digunakan yaitu *statute approach* dan *conceptual approach*. *Statute approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dari regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dihadapi.⁵ Sedangkan pendekatan secara *conceptual approach* adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum⁶.

PEMBAHASAN

1) Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Membeli Apartemen Yang Masih Belum Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan

Apabila merujuk pada Pasal 18 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 bahwa PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas izin kelayakan dari Pemerintah Daerah setempat atau pembangunannya selesai, atas: a) status kepemilikan tanah b) kepemilikan IMB; c) ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; d) keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan e) hal yang diperjanjikan. Jual beli yang obyeknya rumah susun atau apartemen, menurut Eman Ramelan bahwa setelah pembangunan selesai baru dapat dijual dan telah

³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h.35.

⁴Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004, h. 118

⁵Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, h. 93

⁶*Ibid.*

¹ memenuhi persyaratan yakni telah mendapatkan izin layak huni, akta pemisahan, diterbitkannya hak milik atas sarusun.⁷

Dibuatnya PPJB disebabkan beberapa hal antara lain:

- a. sertifikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan;
- b. sertifikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama ke atas nama pihak penjual;
- c. sertifikat sudah ada dan atas nama pihak penjual tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual;
- d. sertifikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap;
- e. sertifikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya.⁸

Pengembang baru boleh menjual apartemen tersebut dengan ketentuan jelas status pemilikan tanah, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (selanjutnya disingkat IMB), keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Mengenai keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dijelaskan oleh Pejelasan pasal 43 ayat (2) huruf b UU No. 20 Tahun 2011 “bahwa 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan”. IMB diperlukan dalam setiap membangun rumah bahwa dalam upaya tertib penyelenggaraan pendirian bangunan sesuai dengan tata ruang, perlu dilakukan pengendalian IMB, maka setiap pendirian bangunan harus terlebih dahulu mengajukan permohonan izin. Pengertian IMB sendiri merupakan suatu produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah Setempat (Pemerintah kabupaten/kota) dan wajib dimiliki/diurus pemilik bangunan yang ingin membangun, merobohkan, menambah/mengurangi luas, ataupun merenovasi suatu bangunan.

Mendirikan rumah susun disertakan IMB, Adrian Sutedi berpendapat Izin (*verguning*) adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang-Undang

⁷Eman Ramelan, *Rumah Susun : Prospek dan Problematikanya, Seminar Nasional, Pembangunan Rumah Susun (Prospek, Problem, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum)*, Sekolah Pasca Sarjana Universitas Airlangga Surabaya, 26 November 2014, h. 6.

⁸Eman Ramelan et.all (selanjutnya disebut Eman Ramelan et.all 2), *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hl 19.

¹ atau Peraturan Pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan, jadi izin itu prinsipnya adalah sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan.⁹

Konsumen sebagai pembeli apartemen, terikat dalam hubungan hukum dengan pengembang selaku pelaku usaha. Hubungan hukum tersebut didasarkan atas perjanjian jual beli, di mana dalam perjanjian jual beli prestasi atau kewajiban penjual atau pengembang apartemen adalah berjanji akan menyerahkan apartemen yang dijual, dan pembeli selaku konsumen berjanji akan membayar harga apartemen sebagaimana yang dijanjikan.

Hubungan hukum didasarkan atas perjanjian jual beli apartemen, dibuat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sehingga perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sebagaimana pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Perjanjian jual beli, mewajibkan penjual apartemen untuk menyerahkan apartemen tersebut sesuai dengan yang diperjanjikan, sedangkan kewajiban pembeli apartemen adalah untuk membayar harga pembelian apartemen. Apabila salah satu pihak tidak memenuhinya, maka memberikan hak kepada pihak lain untuk membayar penggantian biaya, rugi dan bunga. Namun terhadap penjualan apartemen yang belum memiliki izin, padahal izin merupakan suatu keharusan bagi pemilik apartemen sebelum membangunnya, maka dapat dimintakan penggantian kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum

2) Tanggung Gugat Pengembang Apartemen Yang Menjual Apartemen Yang Masih Belum Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan

Perihal perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli apartemen yang dibangun oleh pengembang apartemen, karena dibatalkannya pembelian apartemen melalui PPJB pada lantai 21 sampai 25 tersebut, maka konsumen dirugikan. Pengembang apartemen, yang membangun apartemen padahal belum memiliki IMB (masih dalam proses) dengan alasan apapun perbuatan

⁹Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 168.

pengembang tersebut melanggar hukum, sehingga konsumen yang dirugikan dapat menggugat ganti rugi atas dasar perbuatan melanggar hukum.

Pengembang apartemen, dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum, apabila melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur pasal 1365 KUH Perdata, yang menentukan: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”

Pengembang apartemen, yang membangun apartemen padahal belum memenuhi persyaratan IMB, meskipun ada dispensasi dari Pemda DKI, yang isinya memperkenankan kepada pengembang boleh memasarkan produk properti ketika IMB dalam proses, tetapi kebijakan ini berbuah malapetaka ketika IMB yang disetujui Pemda DKI berbeda dengan usulan pengembang. Seperti kasus Pengembang X, pengembang mengajukan permohonan membangun apartemen 25 lantai, oleh Pemda DKI, dengan alasan keselamatan penerbangan, hanya disetujui 20 lantai, tindakan Pengembang apartemen, dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum, karena keseluruhan unsur pasal 1365 KUH Perdata telah terpenuhi.

Terhadap tindakan Pengembang apartemen, tersebut konsumen yang menjadi korban berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli apartemen belum memiliki izin mendirikan bangunan, konsumen mendapatkan perlindungan hukum dengan menggugat ganti rugi berupa penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 jo pasal 1243 KUH Perdata.

Berdasarkan uraian dan pembahasan mengenai tanggung gugat pengembang apartemen yang menjual apartemen yang masih belum mendapatkan izin mendirikan bangunan dapat dijelaskan bahwa pengembang apartemen yang gagal membangun lantai 20 sampai 25 apartemen dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap pembeli. Dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum, karena telah melakukan perbuatan melanggar pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 jo pasal 231 Perda No. 7 Tahun 2010.

Penggantian yang didapat oleh pembeli apartemen tersebut berupa penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana pasal 1243 KUH Perdata.

PENUTUP

Kesimpulan

- a. Perlindungan hukum terhadap konsumen yang membeli apartemen belum memiliki ijin mendirikan bangunan, bahwa pengembang dalam membangun apartemen harus memenuhi persyaratan di antaranya harus memiliki IMB. Pengembang membangun apartemen hingga tingkat 25, padahal belum memiliki IMB (masih dalam proses pengajuan izin), telah memasarkan apartemennya, ketika IMB tersebut melarang pengembang apartemen membangun lebih dari ketinggian/tingkat 20. Sehingga merugikan pembeli yang telah membeli apartemen pada tingkat tersebut. Konsumen dan pengembang telah terikat dalam perjanjian jual beli, sehingga kegagalan tersebut memberikan hak kepada konsumen menggugat ganti kerugian.
- b. Tanggung gugat pengembang apartemen yang menjual apartemen yang masih belum mendapatkan izin mendirikan bangunan, bahwa pengembang yang gagal membangun, karena adanya suatu larangan dari Dinas Pemerintah DKI, dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Pengembang X yang melakukan perbuatan melanggar hukum, memberikan hak kepada konsumen sebagai bentuk perlindungan hukum untuk mendapatkan ganti kerugian.

Saran

- a. Hendaknya pengembang tidak memasarkan apartemen lebih dahulu, karena apartemen boleh di pasarkan tidak hanya memenuhi persyaratan IMB, melainkan termasuk keterbangunan apartemen 20 % dan syarat lainnya. Hal ini untuk memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen dan terhindar gugatan ganti rugi.
- b. Hendaknya konsumen menggugat pengembang apartemen berupa ganti kerugian atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum, agar

pengembang menjadi jera dan pengembang apartemen lainnya tidak melakukan hal yang sama.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2004
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Ramelan, Eman, *Rumah Susun : Prospek dan Problematikanya, Seminar Nasional, Pembangunan Rumah Susun (Prospek, Problem, Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum)*, Sekolah Pasca Sarjana Universitas Airlangga Surabaya, 26 November 2014
- Ramelan, Eman, et.all, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004
- Sutedi, Adrian, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

TANGGUNG GUGAT PENGEMBANG APARTEMEN YANG MENJUAL APARTEMEN YANG MASIH BELUM MENDAPATKAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

ORIGINALITY REPORT

14%	14%	0%	0%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	karyailmiah.narotama.ac.id	14%
	Internet Source	

Exclude quotes Off
Exclude bibliography Off

Exclude matches < 31%